Begründung

zur

Änderung Nr. 1

des Bebauungsplanes

Hö 252 PHOENIX See
Teilbereich A, Teil I -Seequartier-

-Satzungsfassung-

Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Inhaltsverzeichnis

1. Änderungsbereich

2. Ziele, Zwecke und Inhalte der Änderung

3. Umweltbelange / Ver- und Entsorgung / Denkmalschutz / Bergbau

4. Kosten

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich entspricht dem ca. 19,63 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans Hö 252, Teilbereich A, Teil I -Seequartier-. Er grenzt unmittelbar östlich an das Hörder Stadtteilzentrum an. Im Westen wird der Änderungsbereich von der Faßstraße zwischen der Emscherbrücke und der Hörder Burgstraße begrenzt. Im Weiteren verläuft die Grenze in östlicher Richtung südlich der Hörder Burgstraße bis zur Hörder Burg, südlich entlang der westlichen Begrenzung des Hörder Burgplatzes und der Planstraße K (Hörder-Bach-Allee) und nördlich der geplanten Fußgängerzone (Rudolf-Platte-Weg) bis zur Hermannstraße. Die südliche Grenze des Änderungsbereiches verläuft entlang der Hermannstraße einschließlich einer Bautiefe nordwestlich der Kreuzung der Hörder Bahnhofstraße mit der Hermannstraße. Die nördliche und östliche Grenze folgen der Böschungsoberkante der offengelegten Emscher sowie des Seeufers oder der Seeuferkante des PHOENIX Sees. Entlang der Planstraße N (Hans-Tombrock-Straße) verläuft die Grenze des Änderungsbereiches in Richtung Süden hin zur Hermannstraße.

2. Ziele, Zwecke und Inhalte der Änderung

Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die rechtliche Grundlage für die bauliche und gestalterische Entwicklung des gesamten Plangebietes festgelegt. Dafür sollen die im Bebauungsplan fixierten Regelungen zum einen hinreichend präzise sein, um die gewollte städtebauliche Entwicklung für zukünftige Bauvorhaben eindeutig zu fixieren. Zum anderen muss aber auch hinreichend Spielraum verbleiben, um zukünftigen Bauvorhaben ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für konkrete Bauvorhaben zu ermöglichen. Da die Regelungstiefe vom Gesetzgeber normativ nicht vorgegeben ist und örtlich spezifische Gestaltungsanforderungen bestehen, ist die Regelungsdichte auf jeden Einzelfall abzustellen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Hö 252 Teilbereich A beinhaltet neben dezidierten Regelungen zu der Gebäudekubatur (Anzahl der Geschosse, Gebäudehöhe und -tiefe), der im Plangebiet angestrebten baulichen Nutzung unter anderem auch Regelungen zur Gestaltung der Gebäude (z. B. Gliederung, Materialität) und die Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Werbung ist in verschiedensten Formen Bestandteil des alltäglichen Lebens und entsprechend auch selbstverständlich gewordener Bestandteil im öffentlichen Raum und auch an privaten Gebäuden. Da Werbeanlagen an falsch platzierter Stelle, in überdimensionierter Größe oder auch in übermäßiger Dichte in erheblichem Maß die Gestaltung des öffentlichen Raumes oder von Gebäuden negativ beeinflussen kann, ist es erforderlich hinreichend präzise Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanes zu formulieren.

In diesem Sinn sind im rechtskräftigen Bebauungsplan unter § 15 der textlichen Festsetzungen grundlegende Regelungen für Werbeanlagen festgesetzt worden. Sie beziehen sich beispielsweise auf die Lage sowie die Größe der Werbeanlagen. Mit der Erstellung der ersten Bauvorhaben sind auf dieser Basis bereits Werbeanlagen beantragt und realisiert worden. Dabei hat sich herausgestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen weiter spezifiziert werden müssen, um eine unerwünschte Überformung der städtebaulich und gestalterisch klar formulierten Gebietsentwicklung und Gebäude durch Werbeanlagen zu vermeiden.

Die Änderung/Neufassung der textlichen Festsetzung Nr. 15 –Werbeanlagen – trifft Aussagen zum Ort sowie Art und Größe der Werbeanlagen und gibt Auskunft, welche Anlagen nicht zulässig sind.

Die bisherige Festsetzung für Werbeanlagen wird vollständig ersetzt durch folgende Festsetzungen des § 15:

15.1 Allgemeine Anforderungen an Werbeanlagen

1. Die Festsetzungen für Werbeanlagen gelten mit Ausnahme des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) für den gesamten Planbereich.
2. Werbeanlagen sind nur zulässig:
   - an der Stätte der Leistung am Gebäude oder als Stele auf dem zugehörigen Privatgrundstück. Die Stätten der Leistung im Erdgeschoss und allen Obergeschossen dürfen nur im Erdgeschoss beworben werden. Die Werbeanlagen dürfen im Erdgeschoss bis zur Unterkante Fußbodenrohdecke erstes Obergeschoss ausgeführt werden.
   - an der der Erschließungsstraße zugeordneten Fassade sowie an der seezugewandten Fassade, wenn die beworbene Nutzung von dort erschlossen wird,

15.2 Unzulässige Werbeanlagen

Nicht zulässig sind Werbeanlagen:

- als Auslegerwerbung sowie räumlich wirkende Werbekörper (z. B. Würfel, Prismen, Pyramiden)
- als Werbestopper und vergleichbare Werbung (z. B. beachflag)
- als Flach- oder Dreieckstransparent
- als Aufschrift auf Vordächern, Sonnenschutzdächern und Markisen
- als Lichtwerbeanlage mit bewegtem, laufendem und sich im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht (Lichtbänder) im Erscheinungsbild ändernde Werbung
- als Pflasterflächen, Treppenanlagen, Stützmauern im privaten und öffentlichen Raum
- an Säulen, Stützen sowie an Gerüsten, Einfassungen, Windschutz und Einfriedungen.

15.3 Flachwerbeanlagen

1. Parallel zur Fassade angebrachte Flachwerbeanlagen dürfen nicht geteilt werden und eine maximale Größe von 2,0 x 0,5 x 0,2 m (BxHxT) nicht überschreiten**.** Das Maß bezieht sich auf das jeweils zusammenhängende Logo, den Schriftzug oder das Rechteck.
2. Als Einzelbuchstabe ausgeführte Werbeanlagen dürfen ausnahmsweise in die maximale Größe von 2,4 x 0,5 x 0,2 m (BxHxT) erreichen.
3. Die lichte Höhe muss bei öffentlichen Flächen mindestens 3,0 m -gemessen ab Oberkante öffentliche Wegefläche- betragen. Werbeanlagen mit einer lichten Höhe kleiner 4,50 m sind in mit Kfz befahrbaren Bereichen durch geeignete Maßnahmen gegen Anprall zu schützen. Der Anprallschutz ist in seiner Art und Beschaffenheit mit dem Tiefbauamt im Rahmen des Gestattungsvertrages abzustimmen.

15.4 Fensterwerbung

1. Pro Fensterelement darf unabhängig von der Sprossung die Werbung maximal 10 % der Höhe der Glasfläche betragen.
2. Die Werbung muss lichtdurchlässig und farblos ausgeführt werden.

15.5 Werbestelen

1. Pro Gebäude/Hauptzugang ist nur eine Werbestele zulässig.
2. Werbestelen dürfen eine max. Größe von 0,5 x 0,5 x 1,8 m (BxTxH) nicht überschreiten.

3. Umweltbelange / Ver- und Entsorgung / Denkmalschutz / Bergbau

Der Bebauungsplan Hö 252 ist seit dem 07.12.2012 rechtsverbindlich. Durch die jetzige Änderung Nr. 1 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wird lediglich die textliche Festsetzung **§ 15 Werbeanlagen** spezifiziert.

Da die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Das Monitoring ist ebenfalls nicht erforderlich. Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter, die Intensität des Eingriffs in Natur und Landschaft wird nicht erhöht. Die Umweltbelange sind bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich A, Teil I -Seequartier- ausreichend berücksichtigt worden.

Auch ist keine neuerliche Prüfung der Ver- und Entsorgung sowie weiterer bei Schaffung kommunalen Ortsrechts zu prüfender und abzuwägender Belange erforderlich.

4. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Hö 252 PHOENIX See, Teilbereich A, Teil I -Seequartier- keine Kosten.

Dortmund, den 25.09.2013

.....
W i l d e
Fachbereichsleiter